

## أصدرت محكمة التعقيب القرار الاتي :

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المقدم في  
2017/05/29 من الأستاذ م ع المحامي لدى التعقيب

نيابة عن : (ع ح ب)

ضدّ : (ج ب)

م ه ب

ينوبهما الأستاذ (ش ش)

طعنا في القرار الاستئنافي المدني عدد 25319 الصادر

بتاريخ 2016/11/01 عن محكمة الاستئناف بالقصرين.

والقاضي: "قضت المحكمة بقبول الاستئنافين الأصلي

والعرضي شكلا وفي الأصل بإقرار الحكم الابتدائي وإجراء

العمل به طبق نصه وتخطئة الطاعن بالمال المؤمن وحمل

المصاريف القانونية عليه وتغريمه لفائدة المستأنف عليه الأول

بثلاثمائة دينار (300,000د) لقاء أتعاب التقاضي وإشراف

المحاماة.

وبعد الاطلاع على مستندات التعقيب المبلغة للمعقب

ضدهما.

وعلى نسخة الحكم المطعون فيه وعلى بقية الوثائق

أوجب تقديمها حسب مقتضيات الفصل 185 من م م م ت.

وبعد الاطلاع على مذكرة الرد على تلك المستندات

المقدمة من الأستاذ ش ش نيابة عن المعقب ضدهما "ج" و "م

ه م" والرامية إلى طلب رفض مطلب التعقيب أصلا.

وبعد الاطلاع على ملحوظات النيابة العمومية لدى هذه

المحكمة والرامية إلى طلب قبول مطلب التعقيب شكلا وفي

الأصل النقض والإحالة.

وبعد الاطلاع على أوراق القضية والمفاوضة بحجرة  
الشورى صرح بما يلي:  
من حيث الشكل:

حيث كان مطلب التعقيب مستوفيا جميع أوضاعه  
وصيغه القانونية مما يتجه معه قبوله من هذه الناحية .  
من حيث الأصل:

حيث تفيد وقائع القضية كيفما أوردها الحكم المنتقد  
والأوراق التي انبنى عليها قيام المدعي في الأصل (المعقب  
الآن) لدى المحكمة الابتدائية بالقصرين عارضا بواسطة نائبه  
أنه أبرم عقد بيع مسجل كائن بأولاد محفوظ فوسانة تحت عدد  
17063 والمسمى "س" والذي يسمح 37562 م م مع المدعو  
ج ب بموجب عقد بيع مؤرخ في 2010/03/18 والمحرر من  
طرف عدلي الإشهاد آ ج وجليستها والمسجل بتاريخ  
2013/02/26، إلا أن المدعو ج ب (المعقب ضده الأول) قام  
ببيع نفس العقار إلى شقيقه المدعو م ه ب (المعقب ضده الثاني  
الآن) بموجب عقد البيع المؤرخ في 2013/12/10 ويكون  
بذلك قد باع ملك الغير وإن المدعي لم يجز البيع كما أن العقار  
لم يصر ملكا للبائع كيفما اقتضته أحكام الفصل 576 من إ ع  
وبالتالي يكون البيع الثاني باطل لافتقاده أهم ركن من أركانه  
ألا وهو المبيع (المحل) الذي انتقل إلى المدعي بمجرد العقد  
لأن الرسم العقاري غير خاضع لمبدأ المفعول المنشئ، ويكون  
البائع قد استعمل مجموعة من الخزعبلات والحيل بالاتفاق مع  
شقيقه للاستيلاء على عقار المدعي مما دفع بالمدعي إلى  
ترسيم قيد احتياطي بتاريخ 2013/12/27 لحماية حقوقه  
بالملكية العقارية وبتاريخ 2014/01/23 قام المشتري الثاني  
بتسجيل العقار بالملكية العقارية بالرسم العقاري عدد  
017063، فتقدم المدعي بشكاية جزائية لدى المحكمة  
الابتدائية بالقصرين في حق المتهمين ففضى في شأنهما

بالإدانة من أجل التحيل، وإنه وبالرجوع إلى جملة الوثائق المظروفة يتأكد توفر سوء النية لدى الطرفين باعتبار أن البائع والمشتريين هم أخوة من الأب كما أن المشتري الثاني كان لديه العلم بأن المدعي قد اشترى العقار حسب اعترافه بمحضر البحث الجزائي وأنه وعند توجهه لتسجيل مشتراه بالملكية العقارية وجد قيد احتياطي على العقار مرسوم باسم المدعي، طلب تأسيسا على ما تقدم القضاء ببطلان عقد البيع الثاني الرابط بين ج ب و "م ه ب" المؤرخ في 2013/12/10 كتغريمهما متضامنين لفائدة المدعي بمبلغ ألف دينار لقاء أتعاب تقاضي وأجرة محاماة وحمل المصاريف القانونية عليهما.

وبعد استيفاء الإجراءات القانونية أصدرت محكمة البداية حكمها عدد 21956 بتاريخ 2016/02/25 يقضي ابتدائيا برفض الدعوى وإبقاء مصاريفها محمولة على القائم بها.

فاستأنفه المدعي في الأصل.

وبعد الترافع أصدرت محكمة الدرجة الثانية قرارها المطعون فيه المضمن نصه أعلاه.

فتعقبه المدعي في الأصل بواسطة نائبه الذي طلب صلب مستندات طعنه نقضه مع الإحالة بناء على ما يلي:

**المطعن الأول: المستند من ضعف التعليل وتحريف الوقائع وهضم حقوق الدفاع ومخالفة الفصول 2 و64 و242 و243 و551 و583 من م إ ع و292 من م ج و123 من م م ت:**

قولا بأن عقد بيع المعقب كان صحيحا وناظرا ومستوفيا لجميع شروطه وأركانه الأساسية كيفما حددها الفصل 2 وما بعده من م إ ع ليكون بذلك مرتبا لكافة آثاره القانونية ليس تجاه أطرافه فقط وإنما أيضا تجاه الغير عملا بمبدأ القوة الملزمة

للعقود وحجيتها الثبوتية وكذلك بموجب الأثر الفوري لانتقال الملكية بين البائع والمشتري تنفيذا لموجبات الفصل 583 من م إ ع في حين أن عقد البيع الثاني المبرم بين المعقب ضدّهما الآن بخصوص نفس العقار هو عقد بيع باطل ولا عمل عليه في مواجهة المعقب للأسباب التالية:

لأنه أبرم بتاريخ لاحق بكثير عن تاريخ شراء المعقب وتسجيله لدى مصالح المالية.

1- لأنه في تاريخ البيع الثاني الموافق لـ 2013/12/10 كان المعقب هو المالك للعقار موضوع التداعي دون المعقب ضده الأول مما يعني أن عقد البيع الثاني كان فاقدا لأحد أركانه الهامة وهو ركن المحل تنفيذا لأحكام الفصلين 2 و 64 من م إ ع.

2- لأنه وطالما أن عقد البيع الثاني كان فاقدا لركن المحل فإنه عقد بيع باطل عملا بأحكام الفصل 325 من م إ ع.

3- لأن عملية البيع لنفس العقار مرة ثانية هي أيضا عملية مجرمة جزائيا ولا يمكن الاعتماد عليها قولا بصحتها عملا بأحكام الفصل 292 من م ج.

4- لأنه وفي جميع الصور لا يمكن قبول هذا البيع الثاني من الناحية القانونية طالما ثبت خروج الملك عن البائع واستقراره لدى المشتري أن المعقب في قضية الحال أخذنا بالمبدأ الأصولي الوارد به الفصل 551 من م إ ع والقائل " أنه لا يمكن للشخص أن يمنع لغيره أكثر مما لنفسه من الحقوق، وبما أن العقد شريعة الطرفين وهو يقوم مقام القانون فيما بين المتعاقدين وخلفهم فإن الالتزامات موضوعه يجب أن تنفذ بحسن نية ومع تمام الأمانة عملا بموجبات الفصلين 242 و 243 من م إ ع، هذا وإن محكمة القرار المطعون فيه ومن قبلها محكمة البداية لم تناقش جملة الأسباب والعناصر المذكورة المستمدة من مظروفات الملف كما لم تحسن استخلاص النتائج القانونية الصحيحة منها مما يصير اجتهادها

معيب ومختل وفاقد لحسن التعليل والتسبيب الواجب في الأحكام القضائية وهو ما يبرر طلب نقض قرارها المطعون فيه.

**المطعن الثاني: المستمد من ضعف التعليل وتحريف الوقائع وهضم حقوق الدفاع ومخالفة الفصول 305 و361 و365 و370 من م ح ع و123 من م م م ت و443 من م ح ع:**

قولاً بأن المشرع ولئن كرّس مبدأ المفعول المنشئ للترسيم في العقارات المسجلة صلب الفصل 305 من م ح ع إلا أنه لم يعتبره مبدأ مطلقاً لا يقبل المراجعة بدليل تكريسه صلب الفقرة الثانية من ذات الفصل لإمكانية إبطال ذلك الترسيم، هذا وقد كان تمسك المعقب بخلاف ما ذهب إليه حكام الأصل إلى سوء نية المعقب ضدهما استناداً إلى العناصر التالية:

- 1- أن البائع ج ب هو أخ شقيق للمشتري الثاني م ه ب.
- 2- أن البائع ج ب كان قد أحيل على المجلس الجناحي بابتدائية القصرين بمعية المشتري الثاني شقيقه م ه فالأول من أجل جريمة بيع ملك الغير والثاني من أجل المشاركة له في ذلك وقد قضى بثبوت إدانة الأول من أجل الجرم المذكور بموجب الحكم الجناحي عدد 5461/14 المؤرخ في 2014/12/23 والذي أضحى باتا بموجبه عدم استئنافه.
- 3- إن البائع المذكور قد اعترف صراحة صلب محضر البحث الجزائي سند التتبع في القضية عدد 5461/14 بأنه قد باع لشقيقه م ه ثانية ما لا يمكن.
- 4- لأن المشتري الثاني م ه كان بدوره قد اعترف ضمن محضر البحث الجزائي بأنه كان على علم مسبق بأن شقيقه ج سبق له أن فوت في ذات العقار وفي تاريخ سابق عن تاريخ شرائه لفائدة المعقب هذا إلى جانب اعترافه الحكمي الصريح

بعمله بالبيع الأول ضمن استنطاقه في إطار القضية الجناحية  
عدد 5461/14.

5- لأن محاضر الأبحاث الأولية المحررة طبق القانون  
والأحكام القضائية هي من الحجج الرسمية التي لا تدحض إلا  
بالزور عملاً بأحكام الفصل 443 من م إ ع.

مضيفاً أن حسن النية في قضية الحال يعني بالضرورة  
أن لا يكون المشتري الثاني عالماً بالبيع الأول وجاهلاً جهالة  
مطلقة أن البائع بصدد التفويت في عقار سبق له وأن باعه  
للغير في حين ثبت من خلال جملة العناصر المشار إليها علم  
المشتري الثاني بمعطيات البيع الأول المذكور وهو ما يجعل  
من عقد شرائه ماساً بمبدأ الأمانة والنزاهة في تكوين العقود  
وإنشاء الالتزامات وهو الأمر المفروض قانوناً وقضائياً ومن  
جهة أخرى وتأكيد على سوء نية المعقب ضدهما ونفياً لشرط  
حسن النية عن المشتري الثاني للعقار محل التداعي الراهن  
فقد تولى المعقب ضرب قيد احتياطي بالرسم العقاري التابع له  
المبيع بتاريخ 2013/12/27 في حين أن ترسيم المشتري  
الثاني (المعقب ضده الثاني الآن) لعقد البيع الثاني بالرسم  
العقاري المذكور قد حصل بتاريخ 2014/01/23 أي في  
تاريخ لاحق عن تاريخ ضرب القيد الاحتياطي لفائدة المعقب  
الأمر الذي ينزع عن هذا المشتري كل حسن نية في  
الموضوع ويجعله مخالفاً لمقتضيات الفصل 305 من م ح ع  
وأن ما انتهت إليه محكمة القرار المطعون فيه من أن العبرة  
في تقدير سوء النية هو ما يوجد على الرسم من تنصيصات  
في تاريخ إبرام العقود وليس في تاريخ الترسيم في غير محله  
واقعا وقانوناً وذلك ليس فقط بالنظر لثبوت علم المشتري  
الثاني بالبيع الأول قبل الشراء وإنما أيضاً لأن العبرة بتاريخ  
الترسيم بالسجل العقاري ودون سواه تطبيقاً للمبادئ والأصول  
القانونية الخاصة بالسجل العيني في حد ذاته عملاً بأحكام

الفصول 361 و 370 من م ج ع وتكون بذلك محكمة القرار المطعون فيه قد أورت قضاءها ضعفا في التعليل وتحريفا للوقائع وهضما لحقوق الدفاع ومخالفة للقانون مما يبرر طلب نقض قرارها المطعون فيه.

**المطعن الثالث المستمد من ضعف التعليل وتحريف الوقائع ومخالفة الفصول 2 و 325 من م إ ع والفصل 292 من م ج والفصل 123 من م م م ت والخطأ في تطبيقها وتأويلها:**

قولا من الثابت في قضية الحال أن عقد البيع المبرم بين المعقب ضدهما الآن كان خاليا من المخل والسبب أيضا الذين يعدان من أوكد أركان البيع وأن انعدامهما من شأنه أن يجعل عقد البيع المذكور باطلا بطلانا مطلقا عملا بمقتضيات الفصول 2 و 64 و 325 من م إ ع وكذلك الفصل 292 من م ج، وإنه وبخلاف ما ذهبت إليه محكمة القرار المطعون فيه بمقولة أن المعقب ليس له الحق في طلب إبطال عقد البيع المراد إبطاله في القضية الراهنة باعتباره لم يكن طرفا فيه وطبق مبدأ النسبية في العقود فإن هذا المنحى في التسبيب ليس في طريقه قانونا لأن المعقب فضلا على كونه استصدر حكما جزائيا باتا قاضيا بثبوت إدانة البائع له (المعقب ضده الأول) من أجل جريمة بيع ملك الغير وإنما أيضا لأن المعقب له الصفة والمصلحة في طلب البطلان حماية لعقاره ومشتراه، كما أن خلاف لما انتهت إليه محكمة القرار المطعون فيه فإن مستندات الاستئناف كانت واضحة ودقيقة في التمييز بين الترسيم والتسجيل لدى القباضة المالية والتسجيل بموجب حكم التسجيل الصادر عن المحكمة العقارية مضييفا أن مبدأ المفعول المنشئ للترسيم ليس مبدأ باتا ومطلقا بل له استثناءاته وذلك بدليل تكريس مبدأ التشطيب إلى جانب تمييز المشرع بين من قام بالترسيم وهو عن حسن نية وبين من قام بذلك عن سوء نية

كما هو الشأن بالنسبة للمعقب ضده الثاني الذي كانت سوء نيته ثابتة.

وحيث وردا على ذلك لاحظ نائب المعقب ضدهما صلب مذكرته الكتابية أن مستندات الطعن لم تأت بما يوهن الحكم الابتدائي الذي كان معللا تعليلا قانونيا ومستساغا بما يتعين معه رفض مطلب التعقيب أصلا.

### المحكمة

#### عن كافة المطاعن لترابطها واتحاد القول فيها:

حيث يتمحور للنزاع حول مسألة قانونية تتعلق بمعرفة الغير حسن للنية فهل أن المعقب ضده الثاني كان على حسن نية عند انجرار الملكية إليه وبالتالي ينطبق عليه صفة الغير حسن النية الذي يستحق الحماية المترتبة عن الترسيم أم أنه لم يكن كذلك لعلمه ببطلان عقد البيع الذي تأسس عليه الترسيم لدى إدارة الملكية العقارية لفائدته ولأن هذا العلم يدمجه في الأطراف المتعاقدة وينزع عنه صفة حسن النية.

وحيث للبت في هذه الإشكاليات يتعين الرجوع إلى أحكام الفصل 305 من م ح ع الذي اقتضت أحكامه أن كل حق عيني لا تكون إلا بترسيمه بالسجل العقاري وابتدائي من تاريخ ذلك الترسيم وإبطال الترسيم لا يمكن أن يعارض به الغير الذي اكتسب حقوقا على العقار عن حسن نية واعتمادا على الترسيمات الواردة بالسجل وعليه وجب البحث عن مفهوم الغير في المادة العقارية وعن المقصود بحسن النية وما يترتب عن ذلك بشأن عقود التفويت المتعلقة بالعقار المرسم.

وحيث حدد الفصل 305 من م ح ع مفهوم الغير بمعنى واسع في فقرته الثانية فيمكن أن يكون للشخص الذي اكتسب حقوقا ولم يرسمها خلافا لما يقتضيه الفصل المذكور في فقرته الأولى أو الذي اكتسب حقوقا شخصية على العقار ويمكن أن يكون المشتري أو المعاوض فهو كل شخص أجنبي عن دائرة

التعاقد ولا تطاله القوة الملزمة للعقد فلا يعتبر غير أطراف للعقد ووكلائهم والشركاء والورثة وإنما تعني الأجنبي عن تلك العلاقة صاحب الحق المرسم.

وحيث ولئن لم يحدد المشرع مفهوم الغير بمجلة الحقوق العينية رغم تكرار استعمال العبارة ضمن عدة بنود منها فإن ما يكن استخلاصه منها ومما سبق بيانه أن الغير هو من اكتسب حقا على عقار دون أن يعلم بالعيوب التي يمكن أن تطال انتقال الحق أولا وأن يكتسب هذا الحق بالاستناد إلى الترسيم المدون بالسجل العقاري ثانيا وهما شرطان متلازمات فإن انتفى أحدهما زالت صفة الغير حسن النية ويزول معها تبعا لذلك الحماية المقررة بموجب الترسيم.

وحيث يتضمن مفهوم حسن النية بمجلة الحقوق العينية على أمرين اثنين يتعلق أولهما بجهل حقيقة التصرف فيكون الشخص حسن النية في مادة العقارات إذا كان يجهل العيوب التي يمكن أن تعتري سند بائع العقار بأنه مهدد بالإبطال أو الفسخ أو نحوه من العيوب التي يمكن أن تشوب التعاقد الناقل للملكية والتي كان عالما بها ينتفي عنه جهل عيوب السند ويكون معيار حسن النية هو الجهل الكلي بجميع أنواع العيوب التي قد تؤدي إلى بطلان التصرف الناقل للملكية سواء كان البطلان مطلقا أو نسبيا وأن مجرد الشك في سلامة التصرف ترفع حسن النية على المشتري ويعتبر سيئ النية الذي لا يستحق الحماية لأن حسن النية يقتضي جهل الغير للعيوب أو للأسباب المؤدية إلى إبطال الترسيم الذي اعتمد عليه وتأسس عليه اكتساب حقه على العقار.

وحيث وبناء عليه يعتبر الغير المبين أعلاه حسن النية طبق ما وقع التعرض إليه آنفا إذا انتقلت إليه الحقوق المكتسبة على العقار وهو غير عالم ويجهل بحقيقة التصرف الذي من شأنه حرمان المالك الحقيقي من حقوقه وبأنه غير عالم أيضا

بالعيوب التي قد تطال السند في التصرف وإمكانية إبطاله أو فسخه وبصفة عامة أن يجهل العيوب أو الأسباب التي قد تؤدي إلى إبطال الترسيم الذي اعتمد عليه في اكتساب حقه على العقار غير أن المشرع لا يكتفي بهذا المعيار الذاتي ف العلم أو الجهل بالعيوب والمرتبب بذات الشخص أو إنما أضاف إليه شرطاً موضوعياً يتمثل في "اعتماد على الترسيمات الواردة بالسجل" وبذلك تتوفر حسن النية بجهل العيوب أو لا وبالرجوع إلى الترسيمات الواردة بالسجل ثانياً.

وحيث مع ذلك يطرح إشكالا حول مسألتين زمان الجهل المعتمد لحسن النية؟ وإثباته بصفة عادية؟ أما بالنسبة لمعيار زمن جهل العيوب فالمفترض أن يكون عند نشأة العقد والمقصود به الوقت الذي ينتقل فيه الحق أي الوقت الذي يحدده القانون لانتقال الملكية وبالتالي فإن العلم اللاحق بالعيوب لا يؤثر على حسن النية وسلامتها لأن الأصل في الإنسان الاستقامة وسلامة النية إلى أن يثبت خلافه عملاً بأحكام الفصل 558 من م ا ع وهو ما يحملنا إلى البحث حول معيار إثبات الجهل بالعيوب وبمعنى آخر إثبات حسن النية أي بيان أن المشتري لم يكن وقت إبرام العقد متواطئاً مع البائع وأن لا يكون حين الشراء على علم بذلك وهو ما يعبر عنه بالشرط الذاتي لحسن النية الذي يتلازم مع شرط موضوعي آخر وهو أن يكتسب الحق بالاستناد إلى ما هو مدون بالسجل العقاري.

وحيث ولئن كان إثبات سوء النية عمل قانوني دقيق وأمر عسير لتعلقه بالنوايا الخفية للأطراف المتعاقدة فإنها تتحدد بالنظر إلى ملابسات تحرير العقد الناقل للملكية وتبرز إلى الخارج بعنصر معرفة عيوب المتعاقد سواء تلك المتعلقة بشخص البائع وعدم صفته في إبرام البيع أو بعيوب السند فمن يؤسس شرائه على عقد باطل مثلما هو الأمر في قضية الحال

لخلوه من موضوعه الذي لم يكن في حوز البائع لسبق بيعه للطاعن لا يمكن أن يستند إلى ترسيمه بالسجل العقاري لاكتساب الحق فالترسيم بالسجل العقاري لا يكسبه الشرعية القانونية ولا يصيره نافذا وصحيفا إذا كان انتقال الملكية باطل من أساسه بما يخول للمتضرر طلب إبطال البيع وشطب الترسيم لأن الترسيمات الإدارية يمكن التشطيب عليها متى اتضح أنها انبنت على أوراق باطلة أو عقود باطلة باستثناء تلك التي تمت بمقتضى حكم صادر بالتسجيل عملا بمقتضى الفصل 337 من م ح ع.

وحيث ثبت من أوراق الملف إدانة البائع (المعقب ضده الأول) من أجل بيع ما سبق بيعه بموجب حكم جزائي بات عدد 5461/14 الصادر بتاريخ 2014/12/23 كما ثبت الاعتراف الحكمي الصريح للمشتري الثاني (المعقب ضده الثاني) بمناسبة استنطاقه في إطار القضية الجناحية عدد 5461/14 الأنفة الذكر بعلمه المسبق بأن شقيقه ج (المعقب ضده الأول) كان قد فوّت في ذات العقار وفي تاريخ سابق عن تاريخ شرائه لفائدة المعقب وأن شقيقه المذكور كان قد عرض عليه العقار المباع لأنه في ضائقة مالية فاستجاب إليه وقام شراء الأرض كما ثبت من جهة أخرى أن المعقب قد قام بترسيم قيد احتياطي بالرسم العقاري عدد 17063 القصرين التابع له المبيع بتاريخ 2013/12/27 وأن ترسيم المشتري الثاني (المعقب ضده الثاني الآن) لعقد البيع الثاني المبرم بيه وبين المعقب ضده الأو) لم يحصل إلا بتاريخ 2014/01/23 أي في تاريخ لاحق عن تاريخ ضرب القيد الاحتياطي لفائدة المعقب.

وحيث أن محكمة الحكم المطعون فيه ورغم أهمية العناصر المذكورة أعلاه المستمدة من أوراق الملف ومالها من تأثير على وجه الفصل في النزاع إلا أنها لم تناقشها ولم

تستخلص النتائج القانونية الصحيحة منها مكتفية بالقول بأن سوء النية منتفية لدى المشتري الثاني (المعقب ضده الثاني الآن) لكون تاريخ عقد البيع المراد إبطاله سابق لتاريخ ترسيم القيد الاحتياطي وأن العبرة في العقارات المسجلة بالترسيم بإدارة الملكية العقارية فالأول في الترسيم هو الأول بالحق منتهية إلى المستأنف (المعقب الآن) لم يكن طرفا في العقد وهو ما لا يعطيه الحق في طلب إبطاله تطبيقا لمبدأ النسبية في العقود.

وحيث وخلافا لما ذهبت إليه محكمة الحكم المطعون وطالما أن الأصل في البطلان هو حماية المصالح العامة ومنع وقوع خرق القواعد الموضوعية مراعاة للنظام العام لذلك فإنه يجوز لكل من يهمله الأمر أي لكل ذي مصلحة أن يتمسك ببطلانه وهو الأمر المتوفر في قضية الحال فالمعقب الآن له الصفة والمصلحة في طلب البطلان حماية لعقاره ومشتراه سيما وقد استصدر لفائدته حكما جزائيا باتا قاضيا بثبوت إدانة البائع له (المعقب ضده الأول) من أجل جريمة بيع ملك الغير كما أن العبرة في تقدير سوء النية هو ما يوجد على الرسم من تنسيقات في تاريخ الترسيم بالسجل العقاري عملا بأحكام الفصول 361 و370 من م ج ع وليس في تاريخ إبرام العقود هذا وقد ثبت أن المشتري الثاني (المعقب ضده الثاني) كان له علم بالقيد الاحتياطي المرسم بالرسم العقاري وتولى رغم ذلك إيداع عقد شرائه بالرسم قصد ترسيمه وهو ما يقوم قرينة على توفر سوء النية لديه وأن محكمة الحكم المطعون وحينما ارتأت خلاف ذلك تكون قد أورتت قضاءها ضعفا في التعليل وتحريفا للوقائع وهضما لحقوق الدفاع ومخالفة للقانون وهو ما يجعل قرارها مستهدفا للنقض واتجه التصريح بذلك.

**ولهذه الأسباب**

قررت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلا وأصلا  
ونقض القرار المطعون فيه وإحالة القضية على محكمة  
الاستئناف بالقصرين لإعادة النظر فيها مجددا بهيئة أخرى  
وإعفاء الطاعن من الخطية وإرجاع معلومها المؤمن إليه.  
وصدر هذا القرار بحجرة الشورى يوم الخميس 12 أفريل  
2018 عن الدائرة المدنية الرابعة المتألّفة من رئيسها السيدة  
شادية الصافي وعضوية المستشارتين السيدتين آسيا العياري  
ونجلاء المصمودي بمحضر المدعي العام السيد الطاهر  
العبيدي وبمساعدة كاتبة الجلسة السيدة كريمة الغزواني.

**وحرر في تاريخه**